



Numeração Única: 520034420124010000
AGRAVO DE INSTRUMENTO 0052003-44.2012.4.01.0000/GO
Processo na Origem: 288055120124013500

RELATOR : DESEMBARGADOR FEDERAL JOÃO BATISTA MOREIRA
AGRAVANTE : FRANCO JUNIOR GUIMARAES ROCHA
ADVOGADO : ANDREA GUIZILIN LOUZADA RASCOVIT
ADVOGADO : GODAMEYR ALVES PEREIRA DE CALVARES
ADVOGADO : LUDMILLA GOMES DA SILVA
ADVOGADO : MARIA JOSE APARECIDA ALVES DE FREITAS
AGRAVADO : CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

DECISÃO

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação da tutela recursal, interposto por Franco Junior Guimarães Rocha de decisão proferida no âmbito do Juízo Federal da 7ª Vara da Seção Judiciária do Estado de Goiás, em que, nos autos de ação anulatória de execução extrajudicial de contrato de mútuo hipotecário, celebrado sob a égide do Sistema Financeiro da Habitação, foi indeferida liminar para sustar "venda do imóvel".

Decido.

O autor-agravante alega que celebrou contrato de financiamento de aquisição de imóvel com Caixa Econômica Federal (CEF), no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e que, inadimplidas "algumas parcelas", a instituição financeira executou o contrato extrajudicialmente. Aduz que faz jus a deferimento de medida de urgência, consistente na suspensão de "leilão" do imóvel, porquanto: a) ajuizou ação anulatória da execução; b) "houve o descumprimento do contrato no que tange a cobrança de juros sobre juros, em completa contrariedade ao entendimento jurisprudencial consolidado do STF"; c) depositou, em juízo, o valor que entende incontroverso.

Ao que consta, o contrato foi resolvido. A execução extrajudicial foi concluída e a instituição financeira adjudicou o imóvel, transferindo para si a propriedade. A jurisprudência dominante sobre o *thema* no Superior Tribunal de Justiça e nesta Corte é firme no sentido de que, resolvido o contrato e transferida a propriedade, não há substrato para revisão de cláusula contratual.

No entanto, a causa de pedir não se limita a suposta ilegalidade de cláusulas contratuais. Alega-se que há irregularidades no processo de execução extrajudicial, tais como inobservância de notificação de cobrança por meio de, no mínimo, dois avisos; defeito na notificação – que deve ser pessoal –; descumprimento do prazo mínimo de antecedência para o leilão; e, por fim, ausência de prévia avaliação do imóvel.

Não se pode afastar, de plano, a plausibilidade das alegações. Não se vislumbra risco de lesão irreversível para a Caixa Econômica Federal. A propósito, mesmo que não se tenha, tecnicamente, purgação da mora, foi autorizado, no juízo de origem, o depósito dos valores das prestações vencidas e vincendas, ainda que pelo valor que o mutuário entende incontroverso.

Nessas circunstâncias, predomina o perigo da demora invocado pelo autor-agravante, haja vista que, com a alienação do imóvel, há fundado risco de que ele tenha que desocupar o imóvel, no qual reside.

Ante o exposto, defiro o pedido de antecipação da tutela recursal para que a Caixa Econômica Federal abstenha-se de empreender qualquer ato tendente à alienação do imóvel.

Comunique-se.

Proceda a Coordenadoria da Quinta Turma nos termos do art. 527, inciso V, do Código de Processo Civil.

Publique-se. Intimem-se.
Brasília, 24 de agosto de 2012.


JOÃO BATISTA MOREIRA
Desembargador Federal – Relator